

# leMag

n° 47

mes finances

août

à la une

## ASSURANCE DÉPENDANCE

QUELLES  
OPTIONS POUR  
SE PROTÉGER

dossier

## LA PAPERASSE IMMOBILIÈRE DE L'ÉTÉ

pratique

## LA MÉDIATION

COMMENT EN  
PROFITER  
EN CAS DE LITIGE



ce magazine vous est  
**OFFERT PAR PEA**

pea

[www.groupepea.fr](http://www.groupepea.fr)

## à la une page 4



### ASSURANCE DÉPENDANCE, QUELLES OPTIONS POUR SE PROTÉGÉR

Financer la perte d'autonomie coûte cher, surtout en cas de dépendance lourde. Des solutions d'épargne existent, qu'elles soient dédiées, comme l'assurance dépendance ou affectées, comme un patrimoine immobilier. Dans tous les cas, la clé est d'anticiper. Passage en revue des dispositifs.

**Mes Finances**  
un magazine de la rédaction  
de [ToutSurMesFinances.com](http://ToutSurMesFinances.com)  
Périodicité mensuelle

Éditeur :  
**Infomedia SAS**  
26, rue de Châteaudun  
75009 Paris

Directeur de la publication :  
**Jean-Damien Châtelain**

Rédacteur en chef du magazine :  
**Thibault Lamy**

Rédacteurs :  
**Hugo Baudino**  
**Olivier Brunet**  
**Thomas Chenel**  
**Solenne Dimofski**  
**Jean-Philippe Dubosc**  
**Thibault Fingonnet**  
**Adeline Lorence**  
**Cassien Masquillier**  
**Julien Moro**

Création graphique :  
**Rouge 202**  
contact@rouge202.fr

Crédits photos :  
© iStock  
© Thinkstock  
© Infomedia



## dossier page 9

### L'ÉTÉ DE LA PAPERASSE IMMOBILIÈRE

En copropriété comme en location, les particuliers sont assaillis de papiers et réglementations en tout genre, un phénomène qui s'aggrave encore un peu plus cet été. Contrats-types, encadrement des loyers... le point sur tout ce qui va vous compliquer la vie.



## pratique page 14

### LA MÉDIATION, COMMENT EN PROFITER EN CAS DE LITIGE

Un problème avec un établissement bancaire ou une société d'assurance ? Avant de saisir la justice, il existe un dernier recours : la médiation. Depuis le mois de juillet, tous les secteurs de la consommation, à l'exception de la santé, doivent proposer les services d'un médiateur indépendant.

**à ne pas manquer pages 8 - 13 - 18**  
**tableau de bord du patrimoine page 19**



## le chiffre du mois



93

C'est, en années, la durée pendant laquelle un épargnant devra conserver son Livret A pour doubler son capital, après la diminution de son taux d'intérêt à 0,75% le 1<sup>er</sup> août 2015. D'après les calculs du media en ligne *Toutsurmesfinances.com*, le temps nécessaire au doublement du capital se fixe à 56 ans pour un Livret d'épargne populaire (LEP), 35 ans pour un plan épargne logement (PEL) et 28 ans pour le fonds euros d'une assurance vie. À l'inverse, l'attente se limitera à seulement neuf années pour l'heureux détenteur d'actions françaises ou internationales, sur la base d'un rendement de 8% par an, avant impôt et prélèvements sociaux. Enfin, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), avec un taux brut de 5%, permettent de doubler la mise en 14 ans, tout comme un fonds diversifié patrimonial.

## la phrase du mois



*« Les prix de l'immobilier seront entraînés vers le bas à moyen et long termes. »*

Pour la société d'analyse économique et financière PrimeView, mieux vaut bien réfléchir avant d'investir dans la pierre. Le président et directeur des études de PrimeView, Pierre Sabatier, envisage en effet « *un environnement déflationniste au moins pour les 5 à 10 ans à venir* ». Selon lui, l'impact du papy-boom pourrait conduire à un glissement des prix de 30% dans les prochaines années. L'arrivée à la retraite des générations du baby-boom provoquerait en effet un mouvement de remise en vente de nombreux logements sur le marché : « *Avec l'âge, le besoin de vendre est plus puissant, pour trouver un logement plus adapté ou à cause des décès, la plupart des biens hérités étant vendus* », avance Pierre Sabatier, qui n'anticipe pas de retour à l'équilibre de l'offre et la demande avant 2035.

## le calendrier fiscal

**4 août**

Ouverture du service de télécorrection de la déclaration des revenus 2015 sur le site *impots.gouv.fr* jusqu'au 27 novembre prochain.

**3**

**17 août**

8<sup>e</sup> prélèvement mensuel de l'impôt sur le revenu pour les contribuables mensualisés.



# ASSURANCE DÉPENDANCE, QUELLES OPTIONS POUR SE PROTÉGER

*Pour parer au coût de la perte d'autonomie, des produits dédiés comme l'assurance dépendance peuvent être souscrits. Pour ne pas cotiser à perte, un usage à cet effet de son patrimoine constitue une parade. Mais quelle que soit l'option choisie, l'anticipation est de rigueur. Passage en revue des dispositifs envisageables.*



La dépendance touche de plus en plus de Français chaque année. Mais ces derniers ne semblent pas encore prêts à faire des efforts pour se prémunir de ce risque. Tout du moins financièrement. Le coût de la perte d'autonomie est souvent sous-estimé, alors même qu'il faut compter au minimum 2.000 euros par mois pour la prise en charge. Beaucoup de frais quand on sait que la pension moyenne d'un retraité s'élève à 1.400 euros. Pour anticiper ce risque, des solutions existent. Un particulier peut ainsi souscrire une assurance dépendance ou une assurance vie avec option. Les solutions d'épargne classiques ne suffisent généralement pas à couvrir l'ampleur des frais liés à la perte d'autonomie. À moins de détenir un patrimoine conséquent. Le point sur les couvertures de la dépendance.

## Quand est-on reconnu dépendant ?

La perte d'autonomie se caractérise par des restrictions dans la réalisation des activités de la vie quotidienne et sociale. Etre dépendant, c'est ne plus pouvoir effectuer seul les actes majeurs de la vie quotidienne, comme manger, se laver, se déplacer ou encore s'habiller. Ces limitations peuvent survenir suite à des troubles du comportement et/ou des atteintes physiques, comme une maladie dégénérative ou un accident grave, ou tout simplement avec le grand âge. Dans la majorité des cas, la dépendance s'observe par la fragilité physique de la personne touchée. Pour constater la perte d'autonomie, les assureurs se basent sur une grille propre et sur la

## Les aides financières en cas de dépendance

La plus connue est l'allocation personnalisée d'autonomie (APA), versée à partir de 60 ans et sans conditions de revenus. Son montant varie selon le degré de perte d'autonomie. Si vous ne pouvez profiter de l'APA, le conseil départemental verse une aide sociale pour une aide-ménagère à domicile. Des aides au logement et à son adaptation sont également attribuées aux personnes dépendantes. Pour éviter un maintien à domicile contraint pour des raisons financières, l'aide sociale à l'hébergement (ASH) peut être demandée par les personnes âgées hébergées en accueil familial ou en établissement spécialisé. Les caisses de retraite, certaines complémentaires santé et l'Assurance maladie versent également des aides.

grille AGGIR, qui comprend plusieurs degrés de dépendance (GIR 1 à 6). Une fois la dépendance confirmée, la personne peut rester à domicile ou vivre en établissement spécialisé, de type Ehpad (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).

## L'assurance dépendance, un contrat dédié

L'assurance dépendance est un contrat de prévoyance entièrement dédié à ce risque. Elle couvre aussi bien la perte d'autonomie totale que la dépendance totale et partielle. Moyennant le paiement d'une cotisation, l'assureur s'engage, en cas de survenance de la dépendance, à verser tous les mois une rente au souscripteur. L'assurance dépendance est viagère, ce qui signifie que la rente va être versée jusqu'au décès de l'assuré. C'est vous qui déterminez le montant de la rente que vous recevrez si vous devenez dépendant. En toute logique, plus la rente fixée avec l'assureur est élevée, plus l'impact sur les cotisations est important. « *En moyenne, les particuliers souscrivent des contrats pour toucher une rente comprise entre 1.000 et 1.500 euros par mois,* observe un conseiller en gestion de patrimoine. *Ce qui à mon sens est insuffisant.* » Pour ce dernier, le montant minimum pour se prémunir financièrement de la dépendance s'élève à 2.000 euros par mois. « *Après, il faut voir dans quelles conditions on veut vivre.* » D'après son expérience, les établissements spécialisés publics demandent 2.000 à 2.500 euros par mois quand les maisons plus haut de gamme, avec davantage d'encadrement, de personnel et de meilleures prestations, coûtent 4.000 à 4.500 euros par mois. « *Pour le maintien à domicile avec tous les aménagements que cela comprend et la présence d'une aide quotidienne, il faut plutôt prévoir 5.000 à 7.000 euros par mois* », poursuit-il.

À noter que certains assureurs proposent un versement en capital. D'un côté le capital risque d'être insuffisant, de l'autre vous pouvez le « doser » en fonction de votre état de dépendance et de vos besoins à un instant T, tandis que le montant des rentes est fixe. À vous de voir.

Pour déclencher le versement des rentes, une attestation du médecin traitant doit être fournie à l'assureur. Si ce dernier a des doutes, il mandate un expert sur place qui va venir infirmer ou confirmer la perte d'autonomie. « *S'il n'y aucun doute sur l'état de dépendance, l'assureur arrête le prélèvement des primes et commence à verser les rentes* », avance un des principaux distributeurs français. Attention, le versement de la rente ne se déclenchera que si vous devenez dépendant. Si ce n'est pas le cas, vous aurez cotisé à perte.

Regardez donc bien à partir de quel niveau de dépendance la compagnie d'assurance va débloquer des rentes partielles, car vous serez d'abord dépendant partiellement avant de l'être totalement. « Vérifiez les garanties couvertes dans ce cas, prévient le conseil en gestion de patrimoine. Vous aurez aussi plus de chances de rentabiliser vos cotisations. »

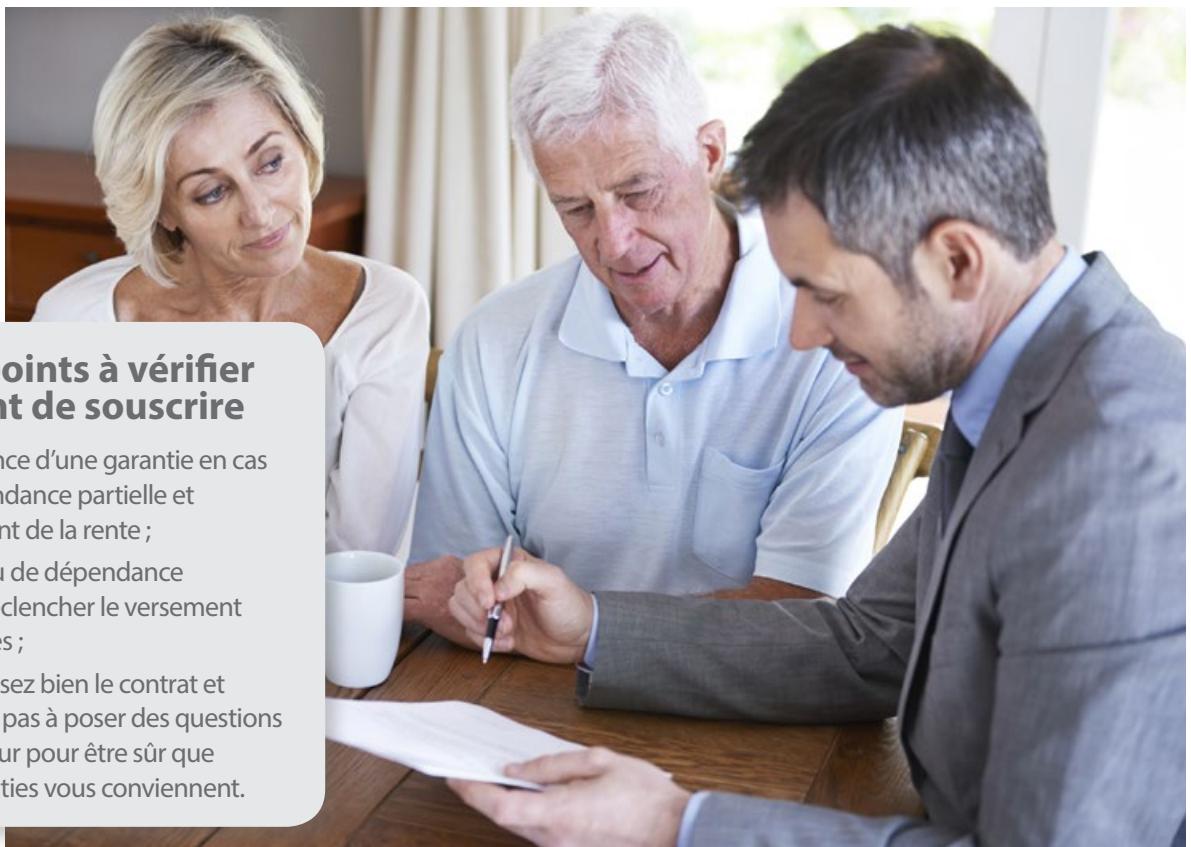
Très souvent, « un capital « premier frais » ou « adaptation du logement » est versé à l'assuré au moment de la reconnaissance de l'état de dépendance. Il lui permet par exemple d'élargir les portes, de mettre en place un chemin lumineux, d'aménager la baignoire,... », liste l'assureur. Cette prestation est en option, il faudra la demander. Un service d'assistance est par ailleurs compris quasi-systématiquement. Il intervient très en amont, en prévention pour retarder la dépendance, puis pour accompagner l'assuré dans des démarches administratives, l'aider dans les travaux d'aménagement du domicile... Attention cependant à s'y prendre suffisamment tôt. En effet, plus vous avancez dans l'âge et plus les primes seront élevées. « Il faut que vous vous en préoccupiez au moment du départ à la retraite, aux alentours de 60-65 ans et que vous structuriez votre patrimoine en conséquence. Au-delà d'un

certain âge (70 ans, Ndrl), les assureurs risquent de vous refuser », conseille un professionnel de la gestion de patrimoine. Autre donnée à prendre en compte : si la survenance de la dépendance est certaine, l'assureur n'acceptera pas le risque. Si le risque est plus important pour vous que pour l'ensemble des assurés, la tarification peut être majorée.

### L'assurance vie, avec option dépendance

Des alternatives existent pour éviter de cotiser à perte. Vous pouvez ainsi souscrire une assurance vie avec option dépendance dont la garantie principale est l'épargne retraite ou le décès. Dans le premier cas, la rente sera immédiatement versée. Dans le second, un pourcentage du capital sera transformé en rente. « Comme vous allez d'abord tomber en dépendance partielle et que vous n'aurez pas besoin de beaucoup d'argent au départ, la partie rente va couvrir les premiers frais. Vous allez pouvoir retarder le moment où vous allez devoir retirer l'ensemble du capital et ainsi le faire fructifier », constate le conseiller en gestion de patrimoine. Ce dernier met toutefois en garde les épargnants : « Avec une assurance dépendance, vous connaissez les garanties que

6



#### Les points à vérifier avant de souscrire

1. La présence d'une garantie en cas de dépendance partielle et le montant de la rente ;
2. Le niveau de dépendance qui va déclencher le versement des rentes ;
3. Enfin, relisez bien le contrat et n'hésitez pas à poser des questions à l'assureur pour être sûr que les garanties vous conviennent.

*vous toucherez en fonction de vos cotisations. C'est plus transparent que l'assurance vie. » Autre bémol selon l'assureur français : « Le risque, c'est que les assurés se croient couverts pour faire face à l'ensemble de leurs besoins alors que dans les faits, les montants proposés avec l'option dépendance ne correspondent pas à la réalité des frais à couvrir. »*

*Une autre possibilité s'offre également à vous : « Si vous vous y prenez suffisamment tôt, vers 55 ans, pour le même niveau de cotisations, vous avez encore le temps de vous constituer un patrimoine suffisant pour générer quasiment le même niveau de rentes qu'un contrat dépendance. Sauf que ce sera du capital qui vous appartient et que vous pourrez le transmettre », détaille le conseiller en gestion de patrimoine.*

## Les produits d'épargne pour les gros patrimoines

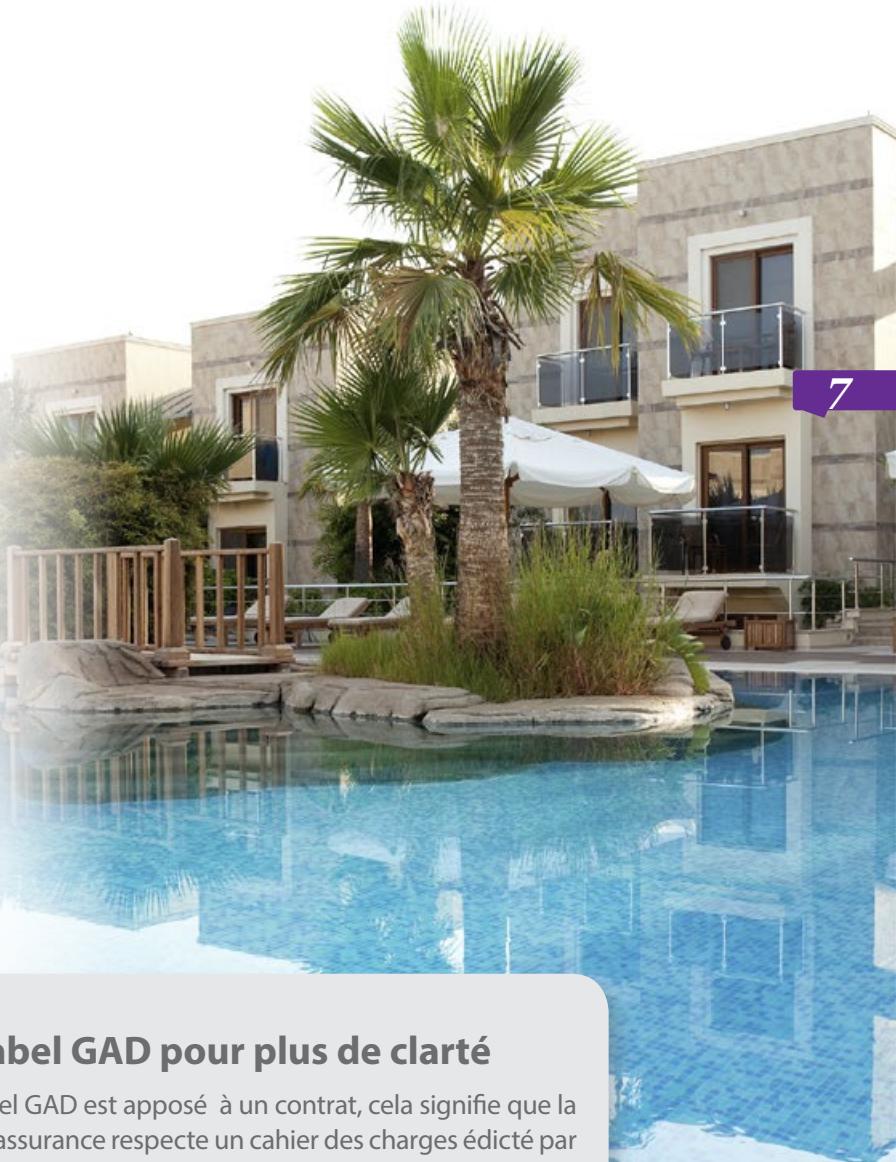
### Une épargne affectée

Vous pouvez également vous écarter des produits d'épargne dédiés à la dépendance et mettre en place une épargne « affectée ». Toutefois cette possibilité n'est pas à la portée de toutes les bourses. En effet, vous ne connaissez pas à l'avance le degré de votre dépendance, sa durée et donc son coût. Il faut pouvoir déterminer combien de temps vous pouvez financer une éventuelle dépendance avec vos revenus et votre patrimoine. « Comptez au minimum 100.000 euros pour une dépendance lourde, estime l'assureur. Ce mécanisme d'épargne s'adresse donc aux personnes qui ont la capacité de mettre cette somme de côté, avec pour objectif de prendre dessus au moment de la dépendance. Dans le cas contraire, l'argent sera au bénéfice de la succession. »

### Biens immobiliers

Dernière possibilité : vos éventuels biens immobiliers. Vous pouvez envisager que votre résidence principale, secondaire ou plus largement votre patrimoine immobilier constitue un gage face au risque. Si la dépendance survient, vous pourrez ainsi vendre un de vos biens. Attention au délai de vente : en effet, il peut s'écouler plusieurs mois entre la survenance de la dépendance et la vente du bien. La fiscalité foncière peut également constituer un frein.

En fonction de votre patrimoine et de vos craintes, c'est à vous de choisir. Une cotisation à perte vaut peut-être une sérénité face à l'avenir. ■



### Le label GAD pour plus de clarté

Lorsque le label GAD est apposé à un contrat, cela signifie que la compagnie d'assurance respecte un cahier des charges édicté par la Fédération française des sociétés d'assurances. Les assureurs s'engagent à utiliser la même terminologie, à verser une rente minimum en cas de dépendance lourde de 500 euros par mois ou encore à employer des critères identiques pour constater la dépendance. Fait majeur, ils ont l'obligation de revaloriser annuellement le montant minimum de la rente en fonction de l'inflation.





## 2 foyers sur 5 ont déclaré leurs revenus en ligne cette année

Les Français n'ont pas rechigné à déclarer leurs revenus sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) en 2015. Bien au contraire, l'administration fiscale a enregistré 12% de télédéclarants supplémentaires cette année. Au total, ce ne sont pas moins de 14,6 millions de contribuables qui ont opté pour la déclaration en ligne. Un succès qui met en lumière « les efforts constants de la direction générale des Finances publiques (DGFiP) pour rendre toujours plus accessibles et plus simples les services du site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) », estiment les services de Bercy dans un communiqué. Les internautes bénéficient de plusieurs avantages par rapport aux déclarants « papier ». Ils disposent plus tôt de leur avis d'imposition et peuvent modifier leur télédéclaration dès le 4 août, date d'ouverture du service de télécorrection.

8



## La taxe foncière vaut aussi pour les cabanes et les bungalows

Cabanes, chalets, bungalows, mobil-homes... Toutes ces installations, du moment qu'elles sont fixées au sol et n'ont pas vocation à être déplacées, sont soumises à la taxe foncière. Voir à la taxe d'habitation, si elles présentent un intérieur meublé et habitable. C'est le ministère des Finances qui l'a rappelé, le 7 juillet 2015, suite à une question sur le sujet du député des Pyrénées-Atlantiques David Habib. Ces structures relèvent des habitations légères de loisirs (HLL). Le Conseil d'Etat a précisé la règle : « *Sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) les HLL qui sont posées au sol sur un socle de béton et ne sont pas normalement destinées à être déplacées.* » Ainsi, le propriétaire d'une HLL sur un terrain de camping a dû s'acquitter de la taxe foncière.



## Bientôt un avantage fiscal pour faciliter la transmission d'entreprises ?

Il n'est pas toujours facile pour un dirigeant d'anticiper la succession de son entreprise. Pourtant, s'y prendre tôt peut éviter un certain nombre de déconvenues. Pour inciter ces derniers à réfléchir en amont à cette question, un rapport remis au gouvernement par la députée socialiste Fanny Dombre-Coste propose la création d'un « contrat épargne-cession d'entreprise ». Concrètement, il s'agirait d'une assurance vie qui proposerait un régime fiscal avantageux et permettrait ainsi au dirigeant de préparer sa retraite. Pour en bénéficier, il devrait préalablement valider plusieurs étapes démontrant une anticipation suffisante de la cession, soit en moyenne deux ans avant. Le contrat d'assurance vie serait ouvert lors de la cession de l'entreprise et alimenté par le produit de la vente.



## La fin d'une injustice fiscale pour les retraités ?

Faire appel à un salarié à domicile permet de profiter d'un avantage fiscal. Cependant tout le monde ne peut pas en bénéficier. Ainsi, les retraités peuvent profiter d'une réduction d'impôt mais pas d'un crédit d'impôt, ce qui est pourtant le cas pour les actifs. La députée Les Républicains Marie-Jo Zimmermann a déposé une proposition de loi à l'Assemblée nationale pour demander à ce que les retraités les plus modestes puissent bénéficier d'un crédit d'impôt. Cette nuance a son importance puisque le crédit d'impôt permet d'obtenir un remboursement de l'Etat dans le cas où son montant dépasse celui de l'impôt à payer. Pour rappel, l'avantage fiscal attribué aux particuliers employeurs est fixé à 50% des dépenses dans la limite de 12.000 euros, soit au maximum 6.000 euros par an.

# L'ÉTÉ DE LA PAPERASSE IMMOBILIÈRE

*Que ce soit dans le domaine de la location ou dans celui de la copropriété, la vie des particuliers se complique de plus en plus. L'arrivée des contrats-types de syndic et de location, entrés en vigueur cet été, ne fait rien pour arranger les choses, l'encadrement des loyers non plus... Coup de projecteur sur les montagnes de papier et les complications administratives introduites par la loi Alur.*



Pour la simplification, on repassera ! Si le gouvernement promeut la facilitation des démarches administratives des particuliers, l'immobilier ne semble pas entrer dans son champ d'action : comment expliquer autrement la mise en place de procédures toujours plus lourdes à supporter pour les particuliers, fussent-ils acheteurs, vendeurs, copropriétaires, bailleurs ou locataires ? Depuis le vote de la loi Alur en mars 2014, particuliers et professionnels croulent sous la paperasse et la montagne atteint son sommet cet été, avec la mise en place du contrat-type de syndic de copropriété, du modèle de bail-type de location et de l'encadrement des loyers à Paris. Revue de détail.

## 13 pages pour le contrat de syndic...

Dans le domaine de la copropriété, le contrat-type de syndic entré en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2015 symbolise bien le problème : censé faciliter la comparaison des offres de syndics avant le vote de l'assemblée générale, ce nouveau modèle peine à convaincre. Long de 13 pages, il ne brille pas par sa présentation : « *Il faudrait*

*pouvoir connaître immédiatement le coût du forfait de prestations courantes mais ce n'est pas le cas* », illustre David Rodrigues, juriste logement de l'association de consommateurs CLCV. Pour trouver l'information, allez voir en page 4 et n'oubliez pas de lire le contrat jusqu'au bout, pour connaître les tarifs des prestations particulières. Le recours au contrat-type est obligatoire pour tout le monde, même si vous gérez tranquillement vos affaires avec votre syndic bénévole et les cinq copropriétaires de votre petit immeuble.

Et ce n'est pas fini ! Bientôt, vous pourrez mettre en concurrence votre syndic tous les trois ans à l'échéance de son contrat, et ce, même si vous n'en avez pas très envie. Cette trouvaille issue de la loi Macron votée le 9 juillet force les copropriétaires à organiser une mise en concurrence, à moins de décider que le syndic en place leur convienne. Problème : il faut faire son choix un an à l'avance. « *Comment les copropriétaires pourraient un an avant la fin d'un mandat être certains de ne pas vouloir faire un appel d'offres ni être certains du contraire...* », déplore Rachid Laaraj, fondateur et président du courtier en syndics Syneval.



## ...300 (et plus) pour le compromis de vente

Si les relations entre copropriétaires et syndics commencent à faire les frais du choc de simplification, l'achat d'un appartement en copropriété est déjà atteint depuis plus d'un an. La loi Alur oblige en effet le vendeur d'un lot à fournir quelques kilos (littéralement) de documents à l'acheteur, pour la signature de la promesse ou du compromis de vente afin de l'informer sur l'état de vétusté de l'immeuble, celui des comptes de la copropriété, etc.

Au départ, comme souvent, l'intention est bonne : permettre à l'acquéreur d'acheter en connaissance de cause. Mais l'enfer est pavé de bonnes intentions et le compromis de vente a décuplé de volume : « *On est passé de 30 à 300 pages, voire 400 et plus*, illustre Maître Thierry Thomas, président de l'Institut notarial du droit immobilier (Indi). *Rédiger un avant-contrat est devenu un parcours du combattant.* »

Heureusement, la solution existe et une ordonnance doit être publiée d'ici le 20 septembre par le gouvernement pour alléger les démarches... des syndics ! En effet, les copropriétaires vendeurs se retournent vers les syndics pour obtenir les pièces demandées. Or, le projet d'ordonnance, s'il n'est pas modifié par le Conseil d'Etat, prévoit de décharger les syndics de cette responsabilité,

portée par les copropriétaires eux-mêmes car il est question de documents qu'ils détiennent, ont détenu ou doivent détenir, pour reprendre la formulation du président de la fédération des agents immobiliers (Fnaim), Jean-François Buet. L'ordonnance doit également permettre de transmettre les documents par voie dématérialisée (clé USB, mail), et non plus obligatoirement par lettre recommandée.

## Le bail de location gonfle

Si les copropriétaires ont de quoi s'énerver, les bailleurs ne sont pas en reste puisqu'ils doivent composer avec un nouveau contrat-type de location, fixé par la loi. Entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août, il a le mérite d'intégrer de nombreuses mesures de la loi Alur, comme le plafonnement des frais d'agence immobilière à la charge du locataire. Plus d'informations, un contrat-type pour tout le monde\*... Vous savez ce que cela veut dire : comme en copropriété, les bonnes intentions donnent un résultat plus que décevant. « *On passe de 5 à 25 pages* », regrette Jean-François Buet, la faute notamment à l'ajout d'une très longue notice explicative. Si elle a le mérite de rappeler la législation en vigueur, encore faut-il que les locataires la lisent pour qu'elle ait un intérêt, en

\* Plus précisément, il existe un modèle pour la location vide et un autre pour la location meublée



espérant qu'ils ne tombent pas de sommeil avant la fin. Autre écueil prévisible, les bailleurs qui louent directement, sans recourir aux services d'un professionnel, vont probablement chercher à contourner la nouvelle obligation, en proposant un contrat plus simple au locataire.

## L'encadrement des loyers voit double

Et les problèmes des bailleurs ne se limitent pas au papier. Ainsi, le fameux encadrement des loyers est imposé dans la capitale depuis le 1<sup>er</sup> août. Si le loyer dépasse le niveau maximal autorisé ou loyer de référence majoré, le bailleur pourra être contraint par son locataire de revoir ses ambitions à la baisse, à moins de pouvoir appliquer un complément de loyer exceptionnel. Prévu dans la loi, il permet de dépasser le loyer de référence majoré sur la base de caractéristiques particulières du logement. Une notion peu précise qui ouvre la porte aux contentieux et aux complications administratives. Les propriétaires parisiens ont donc tout intérêt à se méfier avant de décider d'aller au-delà de la limite.

Bonne nouvelle cependant, l'encadrement des loyers ne vaut que pour les baux signés après le 1<sup>er</sup> août ou les renou-

vellements actés après cette date. Les locataires déjà en place ne peuvent donc pas s'en prévaloir, pas plus que ceux dont le contrat de location sera reconduit tacitement à son échéance. D'après l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), environ 80.000 logements sont mis en relocation chaque année dans la capitale et vont donc être impactés, sans compter les renouvellements de baux.

Reste que si les bailleurs hors de Paris échappent à l'encadrement des loyers de la loi Alur, ils doivent néanmoins composer... avec un autre encadrement des loyers ! En effet, depuis 2012, un décret annuel indexe la revalorisation autorisée des loyers en cours de bail, à la relocation ou au renouvellement de bail dans 28 agglomérations, dont Paris, et 1.151 communes (cliquez ici), sur l'indice de référence des loyers (IRL) de l'Insee. Or, mi-2015, la revalorisation autorisée est de... 0,08% ! Un loyer de 1.000 euros peut ainsi seulement être porté à 1.000,8 euros. Ainsi, à moins d'avoir réalisé des travaux d'amélioration qui permettent de pratiquer une hausse plus sensible, les bailleurs dans les grandes villes ne pourront pas augmenter leurs revenus locatifs en 2015. Même pas pour payer leurs implants capillaires une fois leurs cheveux définitivement arrachés... ■





## Les étudiants dépenseront-ils plus pour se loger à la rentrée ?

La réponse est non, selon Century 21. Le réseau d'agences immobilières indique, dans son Guide du Logement Etudiant publié le 3 juillet 2015, que les prix ont globalement diminué ou sont restés stables par rapport à l'an passé. Le loyer moyen pour un logement étudiant, charges comprises, a ainsi reculé à Caen, à Dijon, mais aussi à Grenoble ou encore à Nantes et Toulouse. Dans les principales villes au sein des grandes académies prisées par les étudiants, les loyers n'ont que peu évolué. Comme à Marseille, où il faut compter en moyenne 500 euros par mois pour une surface comprise entre 20 et 40 mètres carrés. Le budget à prévoir est équivalent à Lyon, Lille et Nice. En revanche, le loyer grimpe à 730 euros en moyenne dans le parc privé à Paris, où les prix ont pourtant globalement baissé.



## Huit ans de travail pour acquérir un logement neuf

Acheter un logement neuf sans emprunt. Les Français peuvent se le permettre seulement après huit ans de salaires, selon une étude réalisée par Deloitte. Plus précisément, l'indicateur mesuré par le cabinet d'audit rapporte le salaire annuel moyen au prix d'un 70 mètres carrés neuf standard. Sans surprise, les Français font partie des moins bien lotis en Europe. En effet, seuls les Britanniques doivent cumuler plus d'années de salaires : dix ans au total. À l'inverse, en Belgique, 3,2 années de salaires suffisent pour acheter un logement neuf. Et quatre sont nécessaires pour atteindre le prix moyen d'un 70 mètres carrés en Allemagne. Il faut dire qu'en France, le prix du mètre carré s'élève à 3.945 euros en moyenne dans le neuf, quand il n'excède pas 2.000 euros en Allemagne et en Belgique.



## Une adresse en mairie pour les expatriés de retour en France

Trouver un logement en France après plusieurs années d'expatriation peut ressembler à un parcours du combattant. Dans un rapport remis à Manuel Valls le 21 juillet 2015, la sénatrice représentant les Français établis hors de France, Hélène Conway-Mouret, dénonce « les conditions requises par les agences immobilières, impossibles à remplir pour quelqu'un qui rentre de l'étranger » ou encore « la peur des bailleurs face à des pièces venant d'Etats étrangers ». La situation peut très rapidement devenir inconfortable: difficile en effet de trouver un emploi sans adresse fixe. L'élu préconise notamment de permettre la domiciliation temporaire en mairie des personnes ne pouvant justifier d'une adresse stable. Une étape indispensable pour poursuivre l'ensemble des démarches administratives.



## La remontée des taux de crédit immobilier reste contenue

Une remontée, mais moins importante que la chute. En juin, le taux moyen des crédits immobiliers a de nouveau diminué de 0,01 point à 2,01% d'après l'observatoire du financement des marchés résidentiels CSA/ Crédit Logement. Cette baisse est en trompe l'œil car les banques n'avaient pas encore révisé leurs barèmes et donc répercuté la hausse des taux. En toute logique, le mois de juillet a vu cette courbe s'inverser, avec un taux moyen évalué à 2,06%. Il semble donc que la baisse historique des taux soit bel et bien terminée. Mais pas d'inquiétude pour autant. Dans le pire des scénarios, si la crise se durcit, la hausse sera contenue et les conditions d'emprunt devraient rester favorables. Le taux moyen grimperait en effet à 2,65% sur la seconde moitié de l'année 2016, soit le niveau des taux à l'été 2014.

# LA MÉDIATION, COMMENT EN PROFITER EN CAS DE LITIGE

*Depuis le mois de juillet 2015, tous les secteurs de la consommation excepté la santé doivent proposer un service de médiation. Cette obligation, liée à la transposition d'une directive européenne, a un objectif précis : permettre aux consommateurs empêtrés dans un litige de le résoudre en évitant la voie judiciaire.*



Un problème suite à une opération financière, une incompréhension sur un contrat d'assurance... la liste des litiges dans lesquels vous pouvez vous enliser pendant un certain temps est longue. Si vous craignez que le problème ne soit insoluble, avant de lancer une action en justice, pensez à l'étape de la médiation. Déjà développée dans certains domaines comme les télécommunications, les banques ou encore l'assurance, elle doit être généralisée à tous les secteurs de la consommation depuis le 9 juillet 2015. Cette obligation découle de la transposition dans le droit français d'une directive européenne datant de novembre 2013.

Quels que soient les secteurs, la médiation est gratuite pour le consommateur et repose sur le même principe. « *Elle se fait en droit et en équité. C'est-à-dire que le médiateur se base sur les textes de loi mais qu'il est libre de ses appréciations* », définit Emmanuel Constans, médiateur des ministères des Finances et de l'Economie.

## Les étapes pour saisir le médiateur

Avant de saisir le médiateur, vous devez prouver que vous avez réalisé toutes les démarches possibles auprès du service client de la société avec laquelle vous êtes en litige. « *Le conseil est de garder toutes les pièces montrant que vous avez déjà effectué un certain nombre de démarches auprès de l'entreprise* », préconise Marc Censi, médiateur

de l'eau. Le rôle du médiateur sera alors de réunir les éléments des deux parties, pour ensuite faire une proposition de solution. Libre ensuite à l'usager de l'accepter ou non.

## Qui contacter ?

Avant même la transposition de la directive européenne, plusieurs services de médiation existaient déjà. Ils peuvent être proposés par une entreprise ou un secteur entier comme c'est le cas pour la gestion de l'eau ou l'Autorité des marchés financiers (AMF). Jusqu'à présent, il était donc possible d'avoir recours à plusieurs médiations sur un même litige. Une pratique que stoppe le texte européen. « *Désormais, lorsque deux médiateurs sont compétents sur un même litige, c'est le médiateur public qui doit être saisi* », détaille François Denis du Péage, délégué du médiateur de l'AMF. Mais pour faire face à l'afflux de demandes qu'entraîne ce principe d'exclusivité, le texte prévoit que le médiateur de l'AMF puisse passer des conventions de services avec des médiateurs d'établissements financiers. « *Ils devront respecter trois critères : être habitués à traiter des dossiers financiers, avoir une équipe dédiée à la médiation et être notifiés à la Commission européenne* », liste le délégué. En cas de désaccord avec le médiateur de l'établissement, vous ne pourrez plus contacter celui de l'AMF. « *Cette impossibilité est une régression pour le droit des consommateurs* », regrette François Denis du Péage. Les coordonnées du médiateur à contacter doivent figurer



obligatoirement sur les documents fournis par les entreprises comme une facture, un bon de commande ou un contrat.

## Vers un regroupement des médiateurs ?

Une des conséquences de la directive pourrait être le regroupement d'un certain nombre de médiateurs. Certains secteurs ont déjà anticipé cette question. C'est le cas de l'assurance. À la rentrée de septembre, les deux médiateurs existants, pour la Fédération française des sociétés d'assurances (FFSA) et pour le Groupement des entreprises mutuelles d'assurance (Gema) ne feront plus qu'un. « *Le but est de donner plus de*

*lisibilité au niveau du secteur* », explique Philippe Poget, directeur des affaires juridiques de la FFSA.

Cette médiation sectorielle prendra le pas sur celle qui pouvait être proposée par certaines sociétés d'assurance. « *Il n'y aura plus aucun médiateur d'entreprise. En cas de litige, vous devrez contacter le médiateur de l'assurance* », prévient ce spécialiste. L'accès à la médiation sera aussi facilité. « *L'installation de ce médiateur unique s'accompagnera de la mise en place d'un site internet avec la possibilité de saisir sa demande de médiation en ligne* », annonce Philippe Poget. Une saisie en ligne que la directive européenne rend obligatoire pour tous les médiateurs. ■





## 3 questions à...

Emmanuel Constans, médiateur des ministères des Finances et de l'Economie et président du club des médiateurs de services au public.



### Que va changer la transposition de la directive européenne ?

Désormais, la médiation est obligatoire dans tous les secteurs de la consommation, à l'exclusion de la santé. La grande distribution ainsi que le bâtiment ou le petit commerce qui n'avaient pas de médiation vont donc devoir la mettre en place d'ici le 1er janvier 2016. Avec cette généralisation, un vrai droit à la médiation va se développer.

### La directive impose-t-elle une forme de médiation précise ?

Non, la médiation peut être sectorielle, ce qui est le cas pour l'assurance ou les communications électroniques. Mais elle peut être aussi d'entreprise avec pour obligation que le médiateur soit désigné par un collège constitué de représentants de l'employeur et de consommateurs. Pour être crédible, tout médiateur doit traiter un nombre de dossiers conséquent et avoir une équipe dédiée. Il existe aussi des cabinets spécialisés dans la médiation composés d'avocats ou d'autres professionnels formés à la médiation qui travaillent pour le compte d'entreprises ou de secteurs qui les financent.

### Les médiateurs seront-ils contrôlés ?

L'indépendance et l'efficacité des médiateurs seront vérifiées par une commission d'évaluation et de contrôle de la médiation qui devrait être mise en place à la rentrée. Elle sera composée de magistrats, de représentants de professionnels et de consommateurs. Elle agréera chaque dispositif de médiation et enverra ensuite la liste à Bruxelles.



## Des mesures pour relancer le PEA PME « d'ici la fin de l'année »

Un PEA PME simplifié pour qu'il soit plus attractif. C'est le sens des mesures formulées par l'association Paris Europlace et le cabinet McKinsey, dans un rapport remis au ministre des Finances Michel Sapin. L'objectif est de favoriser le financement en fonds propres des entreprises de petite et moyenne taille, auxquelles est dédié ce plan d'épargne en actions. Les deux organismes préconisent notamment de « rendre les PME cotées éligibles plus clairement identifiables par les investisseurs, sur la base d'une capitalisation inférieure à 1 milliard d'euros ». Ils recommandent aussi de « supprimer le caractère impératif du critère des effectifs », fixé actuellement à 5.000 salariés maximum. Michel Sapin a de son côté précisé que les travaux engagés sur le sujet devraient aboutir « d'ici la fin de l'année ».

18



## Internet et les CGPI offrent les meilleurs rendements pour l'assurance vie

Les banques proposent les pires rendements pour l'assurance vie, selon les données compilées par le cabinet de conseil Fact & Figures. En 2014, les contrats bancaires (contrats mono-supports en euros et fonds euros des contrats multi-supports) n'ont rapporté que 2,3% en moyenne, net de frais de gestion, contre 2,5% pour l'ensemble du marché. Sur huit ans, de 2007 à 2014, ce taux atteint 3,1%, alors que les contrats vendus en ligne ou via des conseillers en gestion de patrimoine indépendants (CGPI) affichent un rendement de 3,6% en moyenne, soit le meilleur du marché. Mais pour la seule année 2014, les agents généraux d'assurance et les réseaux salariés des compagnies figurent en tête, avec un rendement de 2,84%, devant les contrats internet et les CGPI (2,80%) ainsi que les mutuelles (2,63%).



## Baisse historique du taux du Livret A

Du jamais vu. Depuis le 1<sup>er</sup> août 2015, la rémunération du Livret A est passée de 1 à 0,75 %, son plus bas niveau historique. Si la formule de calcul, basée sur l'inflation hors tabac relevée d'un quart de point, avait été respectée, le taux aurait même dû être abaissé à 0,50%. Les autres livrets d'épargne réglementée sont eux aussi concernés. Ainsi, le taux du Livret de développement durable (LDD) voit sa rémunération abaissée également à 0,75%, celle du Livret d'épargne populaire (LEP) de 1,50 à 1,25% et celle du Compte épargne logement (CEL) de 0,75 à 0,50% (taux brut avant prélèvements sociaux de 15,5%). Une baisse qui ne risque pas d'arrêter l'hémorragie de retraits sur le Livret A. Sur le seul mois de juin 2015, les Français y ont retiré 120 millions d'euros.



## Chute des taux des livrets bancaires

Les livrets d'épargne réglementée ne sont pas les seuls à connaître une baisse de leurs taux. La rémunération moyenne des livrets fiscaux a elle aussi reculé. En mai 2015, selon la Banque de France, le taux de ces derniers est limité à 0,77% avant impôt et prélèvements sociaux (15,5%), soit une chute de 0,4 point en douze mois. Résultat, pour un foyer imposé dans la tranche marginale d'imposition de 30%, le rendement réel se limite à 0,43%. Pire, pour un contribuable dans la tranche maximum de 45%, il chute à 0,30%. Cette baisse est notamment due à la chute des taux d'intérêt des superlivrets. Ces produits à taux boostés ont perdu de leur éclat. Rares sont ceux qui, pour leurs taux promotionnels, proposent un rendement supérieur à 3,50% et un taux moyen excédant 1,50% brut.

# le tableau de bord du patrimoine

## • Économie

<b>Smic</b> Taux horaire brut (1 <sup>er</sup> janvier 2015)	<b>9,61 €</b>
<b>RSA</b> (Revenu de Solidarité Active)	<b>513,88 €</b>
pour une personne seule sans enfant	
<b>Inflation</b> Prix à la consommation (INSEE)	<b>+0,3%</b>
(hors tabac) sur un an en juin 2015	
<b>Emploi</b> Taux de chômage (BIT) au 1 <sup>er</sup> trimestre 2015	<b>10,3%</b>

## • Epargne

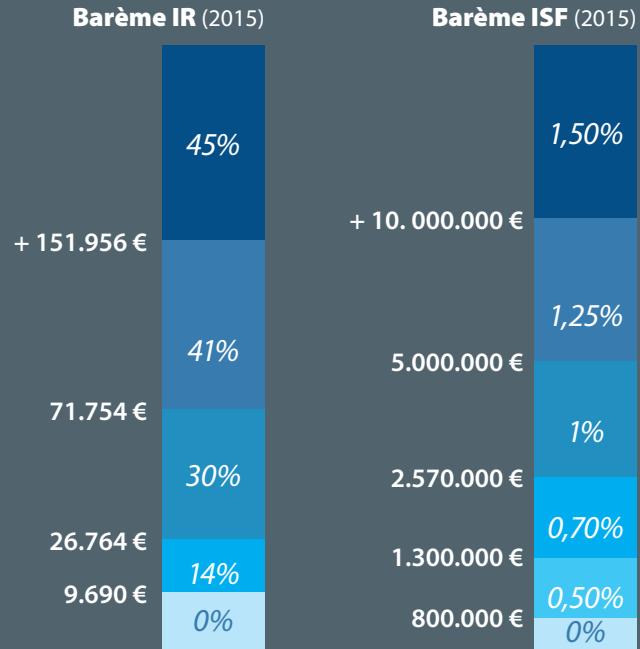
<b>Livret A et Livret Bleu</b> (Depuis le 1 <sup>er</sup> août 2015)	
Taux de rémunération	Plafond
<b>0,75%</b>	<b>22.950 €</b>
<b>PEL</b>	<b>PEA</b>
Taux de rémunération	
<b>2%</b>	Plafond
(brut hors prime d'épargne)	<b>150.000 €</b> (1 <sup>er</sup> janv. 2014)
<b>Assurance vie</b> (FFSA)	
Rendement fonds euros (2014)	<b>2,50%</b>

## • Retraite

<b>Âge légal</b> (ouverture du droit à pension)	
Né(e) en 1954	
<b>61 ans et 7 mois</b>	
<b>Point retraite</b> (1 <sup>er</sup> avril 2015)	
<b>AGIRC : 0,4352 €</b>	<b>ARRCO : 1,2513 €</b>

<b>Pensions et rentes en cours par an</b> (1 <sup>er</sup> avril 2015)	
Minimum contributif	<b>7.547,96 €</b>
Minimum contributif majoré	<b>8.247,86 €</b>
Conditions de ressources du minimum contributif	<b>1.120 €</b>
Majoration tierce personne	<b>13.236,98 €</b>
Seuil du versement forfaitaire unique	<b>156,09 €</b>
Majoration forfaitaire par enfant	<b>96,21 €</b>

## • Impôts



## • Immobilier

<b>Loyer</b> Indice de référence (IRL) 2 <sup>e</sup> trimestre 2015	<b>125,25 points</b> (+0,08%)
<b>Loyer</b> au m <sup>2</sup> - France entière (Clameur)	<b>12,5 €/m<sup>2</sup></b> (mai 2015)
<b>Prix moyen des logements anciens</b>	
1 <sup>er</sup> semestre 2015 (Century 21)	
au mètre carré	d'une acquisition
<b>2.479 €</b>	<b>199.036 €</b>
Prix moyen du mètre carré à Paris	
<b>8.086 €</b>	
Taux d'emprunt sur 20 ans (31 juillet 2015 Empruntis)	<b>2,70%</b>

## • Taux

<b>Taux de base bancaire</b> (2015)	<b>6,60%</b>
Intérêt légal	<b>0,99%</b> (2015)

## • Crédits

<b>Prêts immobiliers</b>	
Taux moyen fixe	Taux moyen variable
<b>3,10%</b>	<b>2,82%</b>
seuil de l'usure <b>4,13%</b>	seuil de l'usure <b>3,76%</b>
<b>Prêts à la consommation</b> (seuils de l'usure)	
Montant inférieur à 3.000 €	
<b>20,04%</b>	
Montant compris entre 3.000 et 6.000 €	
<b>13,83%</b>	
Montant supérieur à 6.000 €	
<b>8,48%</b>	



[www.groupepea.fr](http://www.groupepea.fr)

**PEA**  
Tel : 05.59.80.19.38

**Siège Social**  
1, Allées Catherine de Bourbon  
64000 Pau  
Email : [pea@wanadoo.fr](mailto:pea@wanadoo.fr)